

5.4.6.29 Distrito U28 "Belgrano R"

1) Carácter: Sector Urbano que abarca parte del antiguo Barrio de Colegiales, de las Villas Ortúzar, Mazzini y Urquiza y que han mantenido un paisaje arbolado de tejido abierto y baja densidad poblacional, con neta predominancia del uso residencial familiar con edificación acorde con tal paisaje, el que es menester preservar y proteger en base a las sugerencias y acciones promovidas por los mismos vecinos.

2) Delimitación: Comprende el sector urbano delimitado por las vías del F.C.G.B.M., ejes de las calles Echeverría, Zapiola y M. A. J. de Sucre, deslinde entre la parcela 9a y 2c de la Manzana 53A, Sección 39, Circunscripción 16; prolongación virtual de este deslinde hasta el eje de la calle La Pampa, por este hasta la intersección con la prolongación virtual del deslinde entre la parcela 1a y el resto de las parcelas pertenecientes a la Manzana 106, Sección 37, Circunscripción 17, por este deslinde hasta el eje de la calle C.E. Zuberbühler, línea divisoria entre las Avdas. de Los Incas y El Cano, parcelas frentistas a la Av. de Los Incas (acera par); eje de la calle Holmberg y parcelas frentistas a la Av. Olazábal (acera impar), según se grafica en Plano N° 5.4.6.29.

3) Parcelamiento

3.1 Subdivisión: Las nuevas parcelas que se constituyen por subdivisión deberán tener una superficie mínima de 400 m² y una máxima de 900 m² debiendo cumplir con las normas generales de la Sección 3 que no se opongan a las del Distrito.

3.2 Englobamiento: Antes de autorizar el englobamiento de parcelas, deberá requerirse la opinión del Consejo del Plan Urbano Ambiental u organismo que lo reemplace. Las nuevas parcelas que se constituyan por englobamiento no podrán superar los 900 m².

4) Tipología edilicia: Se permiten edificios entre medianeras y de perímetro libre.

4.1 Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la sección 4 de acuerdo a:

$$R = h/d = 1$$

$$r = h'/d' = 1,5$$

Se considera como espacio urbano los patios internos que cumplan con las relaciones establecidas, con medidas mínimas de 4 m por 8m a nivel de la cota de la parcela establecida por la Dirección de Catastro.

4.1.1 Línea de Frente Interno

a) Deberán cumplir con las disposiciones generales de la Sección 4 y de la Sección 5, con la siguiente excepción: En este Distrito la Línea de Frente Interno se sitúa paralelamente a la L.O. no pudiendo trasladarse a la L.E. a una distancia (d) igual a 1/4 de la medida entre los puntos medios de las L.E opuestas de la manzana. b) Se confirman las Líneas de Frente Interno fijadas para las manzanas N° 69, 80, 105 y 106 de la Sección 37, Circunscripción 17, 34 y 53b de la Sección 39, Circunscripción 16, 108, 109b, 114a, 114b, 116a y 123 de la Sección 51, Circunscripción 15, 155 y 156 de la Sección 49, Circunscripción 15. c) Las áreas descubiertas por detrás de la Línea de Frente Interno deberán mantener el terreno absorbente.

4.1.2 Altura máxima: Cualquiera sea la tipología adoptada para los edificios a construir, los mismos no podrán sobrepasar una altura de 8,80 m a partir de la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro, sobre los planos límite verticales generados por la Línea de edificación y la Línea de frente Interno, se permitirá la construcción de un piso retirado bajo dos planos límites a 45° apoyados sobre las líneas de altura máxima ya determinada y un plano límite horizontal ubicado en 11,80 m por sobre la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro (ver fig. N° 5.4.6.29 a).

En ningún caso ni aun en los de los techos inclinados o de Planta Baja libre podrán sobrepasarse los planos límite fijados con excepción de antenas, pararrayos, conductos de ventilación y de expulsión de humos y gases de acuerdo a lo establecido en el Código de Prevención de la Contaminación Ambiental.

4.1.3 Retiros mínimos obligatorios: Las construcciones que se levanten en parcelas intermedias se retirarán 3,00 m de la L.O., en parcelas de esquina el retiro será de 3,00 m sobre uno de los frentes y de 1,00 m sobre el otro, pudiendo el propietario elegir el frente sobre el cual efectuará el retiro menor, en este último caso, en una longitud de 3,00 m de la línea divisoria de la parcela lindera, deberá materializarse el retiro de 3,00 m (Ver fig. N° 5.4.6.29 b y c).

En el caso de parcelas existentes con superficie de menos de 100 m², el retiro mínimo obligatorio podrá ser de 1,00 m sobre ambos frentes. De dicho retiro mínimo podrán beneficiarse las parcelas linderas a la esquina de que se trata en una longitud máxima de 3,00 m desde las líneas divisorias, el beneficio podrá adoptarse siempre que el propietario de la parcela de esquina adopte el retiro mínimo de 1,00 m. Si la construcción de la parcela de la esquina con superficie de hasta 100 m², se realiza despegada de la línea divisoria, en las parcelas linderas deberá materializarse el retiro mínimo obligatorio de 3,00 m.

4.1.4 Ocupación del Suelo.

FOS máx.: Según normas de tejido.

FOT máx.: 1 (uno).

a) Las superficies cubiertas no computables para el F.O.T, según definición del párrafo 1.2.1.3. (AD 610.4) de este Código, no podrán exceder el 25% del total de la superficie edificable de la parcela.

b) Por debajo de la cota 0 de la parcela y hasta la línea de frente Interno, se permite la construcción de subsuelo destinado a estacionamiento, sin computarlo para el F.O.T. En este caso las superficies no computables para el FOT sobre la cota 0 de la parcela no podrán exceder el 20% del total de la superficie edificable.

4.2 Estética Urbana: a) Cuerpos salientes: De los planos límite señalados en 4.1.2 no podrán sobresalir cuerpos salientes, sean ellos cerrados o abiertos con excepción de aleros o cornisas de 0,30m de máximo de proyección horizontal y escalinatas descubiertas hasta la altura máxima de 1m sobre la cota de parcela determinada por la Dirección de Catastro. La instalación de acondicionadores de aire, climatizadores

o calefactores,visibles desde la vía pública, serán dispuestos de manera que no alteren la composición básica de la fachada ni destruyan ornamentos ni molduras. Las cuales deberán ser previstas al momento de la presentación. **b) Cercos y aceras:** Sobre la L.O. y la L.O.E. podrá realizarse un cerramiento cuya parte ciega no podrá rebasar la altura máxima de 1m; el resto del cerramiento deberá ser transparente, de rejas, alambre artístico y/o cerco vivo en modo de no obstruir la vista sobre el frente (Ver Fig. N° 5.4.6.29. d). **c) Veredas:** Las nuevas aceras que se construyan deberán cumplir con lo establecido en el artículo 4.3.1. del Código de la Edificación, las aceras de 3m de ancho o más, tendrán solado continuo contra la L.O. en un ancho mínimo de 1,40m así como contra el cordón de vereda en un ancho mínimo de 0,20m. El resto será destinado a terreno absorbente con cubierta de césped salvo los tramos necesarios para el acceso peatonal o vehicular a los edificios. La Dirección General de Espacios Verdes deberá ser consultada para la remoción o plantación de árboles en las veredas. Las nuevas planteras del arbolado urbano serán dispuestas de tal manera que haya al menos una (1) por frente de parcela de hasta 10m y en el caso de parcelas mayores a dicha medida no podrá haber una distancia mayor a 8.50m entre planteras.

4.2.1 Integración del Paisaje Urbano:

El paisaje urbano del Distrito es derecho legítimo de los vecinos y de los ciudadanos en general. Ningún edificio podrá contrariar la armonía del paisaje, cualquiera sea la expresión arquitectónica que se adopte en las obras nuevas.

a) Edificios nuevos: Toda obra nueva deberá integrarse a las características predominantes en la cuadra o manzana.

En la presentación de los proyectos deberá indicarse en forma gráfica y en una memoria adjunta la propuesta de integración, deberán además presentarse documentos fotográficos del paisaje inmediato. Para la aprobación del proyecto deberá opinar el Consejo.

b) Edificios existentes: Deberán conservarse las características exteriores de las construcciones existentes de valor arquitectónico, tradicional, histórico o

paisajístico. Los trabajos de demolición, refacción o remodelación que impliquen una transformación del aspecto exterior de cualquier edificio existente deberá contar con la aprobación de la Dirección, que a tales efectos podrá requerir el asesoramiento del Organo de Aplicación (Parágrafo 10.1.1.1 de este Código) y de otros organismos especializados.

c) Muros divisorios: Cuando se efectúen obras nuevas, en refacciones o modificaciones que impliquen una reforma en el aspecto exterior de los edificios existentes y que dejen al descubierto muros divisorios y privativos de edificios linderos, visibles desde la vía pública o desde el espacio libre de manzana, deberán tratarse dichos muros divisorios con las mismas características del edificio que integran, a costa del propietario que emprende dichas obras.

d) Espacios libres parquizados: La conservación, reposición y conservación de las especies vegetales en plazas, jardines y espacios de uso público, será atendida por la Dirección General de Espacios Verdes a efectos de mantener las características paisajísticas del Distrito; los vecinos podrán colaborar con el cuidado de dichos espacios con el asesoramiento de la citada Dirección.

Los propietarios de parcelas en las cuales se hallen ejemplares conspicuos de árboles y arbustos deberán proveer a su conservación pudiendo requerir a esos efectos el asesoramiento mencionado.

e) Publicidad y propaganda: Se prohíbe la fijación de carteles y avisos que sobresalgan de la L.O. Asimismo, se prohíbe toda clase de publicidad en la vía pública y aceras, adosados o no a los elementos existentes del mobiliario urbano.

Los carteles, afiches o anuncios que se coloquen en el interior de las parcelas podrán tener medidas máximas de 1,50 m por 1,00 m.

5) Usos: El Distrito se destina al uso residencial exclusivo y al equipamiento al servicio de la vivienda.

Se respetarán los usos comerciales existentes no admitiéndose la construcción de nuevos locales comerciales, ni la ampliación de los existentes.

5.1 Usos permitidos

5.1.1 Residencial: Una o más unidades funcionales por parcela sin otras limitaciones que las definidas en el anterior punto 4. Se admitirán estudios y consultorios profesionales anexos a las viviendas.

5.1.2 Otros Usos:

En los locales existentes no habilitados, se admitirá el funcionamiento de usos comerciales y de servicios con una superficie máxima de 100 m² según lo siguiente:

a) Exposición y venta minorista de antigüedades, exposición y venta de libros, exposición y venta de pinturas y artes gráficas, taller de artesanía, textiles, cerámica, madera, taller de reparaciones de bicicletas, taller de reparaciones de calzado, taller de reparaciones de relojes y joyería, heladería, panadería, despacho de pan, taller de reparación de lapiceras, paraguas, cuchillos, ferretería, farmacia, cerrajería, librería y papelería, perfumería, bombonería, bazar, venta de calzados, venta de ropa, óptica y fotografía, casa de regalos, casa de iluminación, lencería, florería, vivero, juguetería, mercería, casa de alquiler de videos, casa de computación, taller de marcos, tapicería, quioscos.

b) Servicios: Estudios y Consultorios Profesionales, anexos a viviendas, Agencia de Lotería, Quiniela, Peluquería y Barbería, de mudanzas sin garaje ni depósito, Casa de Fotocopias, Locutorio, Sucursal Bancaria, Inmobiliaria, Reparación de Electrodomésticos, Museo, Biblioteca, Correo.

5.2 Actividades existentes habilitadas:

Las actividades existentes habilitadas en el Distrito, cuyo uso sea conforme de acuerdo al precedente punto 5.1, podrán seguir funcionando. Se podrán habilitar nuevos rubros conformes y transferir su habilitación. Podrán introducirse mejoras, refacciones y remodelaciones, pero no podrán efectuarse ampliaciones. Las actividades existentes "no conforme" en el Distrito, se atenderán a las mismas pautas establecidas para las actividades conformes, pero no podrán habilitar nuevos rubros. Se admite la transformación de los rubros "no conformes" en otros permitidos. Se prohíbe expresamente la construcción de nuevos locales comerciales, así como

también la mutación del uso residencial en comercial y la implantación en el Distrito de nuevos institutos de enseñanza, educación, centros médicos y de atención de la salud, en todas las especialidades, de carácter público o privado. Las actividades mencionadas en el precedente párrafo, que se hallaren habilitadas al 18/02/1986, deberán además adecuarse a las disposiciones nacionales y municipales vigentes para su funcionamiento, pero no podrán efectuar ampliaciones ni siquiera para usos complementarios.

5.3 Empresas de Servicios Públicos: Queda prohibida la ocupación de la vía pública y del espacio aéreo del Distrito por otro elemento que no sean árboles y artefactos de alumbrado. Las Empresas de Servicios Públicos o privados, deberán gestionar la adecuación paulatina de sus instalaciones ante el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

6. Previo a la aprobación del proyecto por parte del Consejo se requerirá al Consejo Consultivo de la Comuna correspondiente a la ubicación del inmueble un dictamen no vinculante, debiendo responder en un plazo de 15 días hábiles de notificada, pasado el mismo sin recibir respuesta continuara el trámite de las actuaciones. **Cláusula Transitoria 1:** Hasta el momento en que se pongan en funcionamiento los Consejos Consultivos Comunales, lo establecido en el artículo 7° de la presente Ley será cumplimentado enviándose a la "Sociedad de Fomento de Belgrano R", la cual deberá responder en un plazo de quince (15) días hábiles de notificada, pasado el mismo sin recibir respuesta continuara el trámite de las actuaciones.